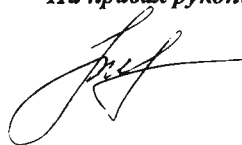


0- 792022

На правах рукописи



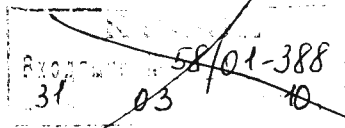
МАТВЕЕВ ИГОРЬ ЮРЬЕВИЧ

**ВОСПРОИЗВОДСТВО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РЕГИОНЕ
В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОЙ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ**

**Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным
хозяйством (региональная экономика)**

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань - 2010



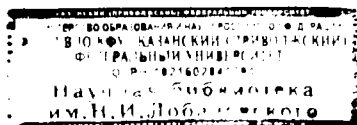
Диссертация выполнена на кафедре экономики и управления в городском хозяйстве ГОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель:

доктор экономических наук, профессор
Романова Анна Ильинична

Официальные оппоненты:

доктор экономических наук, профессор
Шиндина Татьяна Александровна



кандидат экономических наук, доцент
Квон Гульнара Магсумовна

Ведущая организация:

ГОУ ВПО «Байкальский
государственный
университет
экономики и права»

Защита состоится 29 апреля 2010 года в 16.00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 521.015.01 при НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» по адресу: 420012, г.Казань, ул. Муштары, 13, малый актовый зал.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ».

Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на официальном сайте НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» <http://tisbi.ru>.

Автореферат разослан 29 марта 2010 года.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000712018

Ученый секретарь

диссертационного совета,

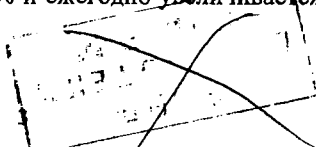
кандидат экономических наук, доцент

Н.А.Петрухина

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) как составная часть комплексных преобразований в российской экономике предполагает изменение законодательной базы, процесса тарифообразования, становление институтов частно-государственного партнерства, внедрение конкурентных механизмов в отрасли при одновременном укреплении роли государства как регулятора и участника экономической деятельности, направленной на производство общественных благ и повышение качества жизни на основе эффективного использования финансовых, материальных, трудовых и информационных ресурсов. Вместе с тем, демонополизация жилищно-коммунального комплекса и реформирование организационно-экономического механизма его функционирования, переход на рыночные принципы формирования тарифов на услуги не обеспечили адаптации предприятий отрасли к изменяющейся институциональной среде, что нашло отражение в неэффективной системе управления, не обеспечивающей выполнение завышенных социальных обязательств государства, в высокой нагрузке на бюджеты субъектов Федерации и органов местного самоуправления, в низком качестве предоставляемых услуг. Неплатежеспособность многих предприятий отрасли, практика невыполнения финансовых обязательств, как со стороны населения, так и со стороны бюджетов разных уровней, высокие затраты на производство жилищно-коммунальных услуг обуславливают непривлекательность и рискованность отрасли для частного предпринимательства. Данные обстоятельства свидетельствует о наличии кризиса в управлении жилищно-коммунальным хозяйством территориальных образований и о межотраслевом характере возникших проблем, решение которых предполагает необходимость перехода к новой модели устойчивого функционирования комплекса, формирования эффективной системы регулирования жилищно-коммунального обслуживания населения.

Жилищно-коммунальный комплекс – одна из крупнейших отраслей российской экономики, в которой на 1.01.2010 г. функционирует более 52 тыс. предприятий, на которых работает 4,2 млн. человек, обслуживающих 1092 города и 1872 поселка. Доля ЖКК в основных фондах составляет 24%, что немного уступает транспорту (29,5%) и промышленности (27,4%). При этом износ основных фондов жилищно-коммунального хозяйства России составляет 70-80% и ежегодно увеличивается на 5-7%; к



категории ветхого жилья отнесено более 90 млн. кв.м. жилой недвижимости, около 300 млн. кв.м. нуждаются в ремонте¹.

Реформирование ЖКХ связано с дальнейшим развитием рыночных отношений, отделением естественномонопольного сектора отрасли от собственно производства услуг, организованного в соответствии с принципами функционирования конкуренции при сохранении действенной системы социальной защиты населения. Реализация указанных задач предполагает необходимость снижения стоимости и повышения качества жилищно-коммунального обслуживания; совершенствования механизмов финансирования в отрасли, усиления социальной политики в сфере ЖКХ; государственного регулирования и контроля за состоянием жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры.

Эффективность развития ЖКХ, состояние жилого фонда и качество жилищно-коммунальных услуг непосредственно определяются содержанием организации и управления инвестициями в отрасли, наличием механизмов привлечения и рационального распределения инвестиционных средств по направлениям развития и отдельным предприятиям отрасли. При этом наиболее действенным способом учета базовых параметров управления инвестициями в ЖКХ является региональный менеджмент, позволяющий построить систему целевых ориентиров и программ развития предприятий ЖКХ, обеспечивающих привлечение и рациональное использование инвестиционных средств в отрасли с учетом абсолютных и относительных преимуществ территориального образования. В данной связи, необходимым условием обоснованности принимаемых инвестиционных решений является формирование целевого блока развития регионального ЖКХ и использование программно-целевого метода при управлении инвестициями в отрасли на мезоэкономическом уровне.

Наличие диспропорций в системе воспроизводства жилого фонда в региональной экономике обуславливает необходимость системного изучения, обобщения и критического переосмысления сложившейся практики инвестиционной деятельности в отрасли. Недостаточная разработанность проблем обновления основных фондов в условиях инвестиционного кризиса, обеспечения устойчивости функционирования предприятий ЖКХ, внедрения инноваций, ориентированных на развитие рынка жилья и жилищного строительства, определили актуальность исследования, его теоретическую и практическую значимость.

¹ По данным Министерства регионального развития Российской Федерации. Электронный ресурс: <http://www.minregion.ru/>. Проверено на 1.03.2010.

Степень изученности проблемы. Проблемы регионального развития, территориального размещения ресурсов, формирования условий экономического роста рассматриваются в работах таких видных российских ученых, как В.А.Вашанов, В.Г.Введенский, А.Г.Гранбергер, В.В.Кистанов, Н.В.Копылов, Н.Н.Колосовский, В.В.Котилко, Д.С.Львов, М.Б.Мазанова, В.Ю.Морозов, Н.Н.Некрасова, А.С.Новоселов, И.А.Рождественская, Е.Г.Чистяков, Р.И.Шнипер, Б.М.Штульберг и др. Вопросы повышения качества жизни населения, реформирования отраслей социальной сферы представлены в трудах Э.М.Агабабяна, Н.Г.Багаутдиновой, В.Н.Бобкова, В.А.Жамина, Е.Н.Жильцова, Д.И.Правдина, Т.И.Корягиной, Л.С.Ржаницыной, М.В.Солодкова, В.Я.Яковлева и др.

Отдельные аспекты регионального менеджмента исследованы в работах У.Алонсо, Ф.Бастиа, А.Вебера, Д.Кернса, Д.Кларка, В.Лаунхарда, А.Леша, У.Митчела, Й.Тюнена и др.

Теория государственного управления социально-экономическим развитием регионов получила дальнейшее развитие в работах А.Н.Алисова, Ю.П.Алексеева, А.С.Анисимова, В.И.Видяпина, А.Л.Гапоненко, В.Н.Лексина, Г.А.Сульдиной, Н.Х.Сабитова, А.Н.Фоломьева, А.Н.Швецова, Ю.В.Яковца и др.

Проблемы экономики строительства и управления эксплуатацией жилищного фонда представлены в трудах ряда российских ученых, а именно: М.А.Абызова, В.В.Бузырева, И.Т.Балабанова, А.Г.Воронина, Д.Д.Гордеева, П.Г.Грабовой, А.А.Дронова, Г.М.Загидуллина, М.А.Зерновой, С.Г.Иванова, А.М.Кирилюка, А.В.Никифорова, С.Б.Сиваева, Ю.С.Симеонова, В.А.Спектора, С.Л.Филимонова, Л.Н.Чернышова, В.С.Чекалина, М.А.Черешнева, В.З.Черняка, А.И.Широкова и др. Вопросы регулирования регионального рынка жилой недвижимости и решения социальных проблем общества рассматриваются в трудах И.Ф.Гареева, В.М.Ланцова, М.Д.Мироновой, А.И.Романовой, А.П.Суворовой, И.И.Юнусова и др.

Теоретико-методологическим проблемам управления жилищной сферой городов и исследованию вопросов воспроизводства жилищного фонда посвящены работы А.Н.Асаула, С.И.Абрамова, Х.М.Гумба, В.А.Заренкова, М.И.Каменецкого, Е.А.Кудашева, В.П.Стороженко, С.Л.Чернышева и др. Значительный вклад в исследование проблем экономики и управления реконструкцией жилой застройки внесли

А.П.Борисов, И.И.Боровков, С.Н.Булгаков, В.Г.Давидович, М.С.Шумилов и др.

Общие вопросы обеспечения устойчивости системы ЖКХ рассмотрены в трудах многих отечественных ученых: Л.И.Абалкина, Л.Л.Терехова, А.Г.Аганбегяна, С.Ю.Глазьева и др. Анализ потребности и потенциальных инвестиционных возможностей региональной экономики представлен в трудах А.Д.Арзамасцева, М.М.Ахмадеевой, Ф.Ф.Хамидуллина, В.В.Хоменко и др. Инновационный механизм управления производственными и экономическими системами региона получил развитие в трудах А.И.Гаврилова, С.В.Киселева, М.П.Посталюка и др.

Несмотря на значительный объем исследований, проведенных в области воспроизводства жилищного фонда, проблема регулирования физического износа основных фондов, обеспечения на этой основе устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в рамках территориально-локализованной системы не нашло должного решения. Это определило цель и задачи диссертационного исследования.

Цель и задачи исследования. Цель диссертации состоит в разработке и научном обосновании теоретико-методических подходов и практических рекомендаций, обеспечивающих расширенное воспроизводство жилищного фонда в регионе в современной российской экономике.

Поставленная цель исследования предопределила необходимость постановки и решения следующих задач:

1. Представить авторскую трактовку содержания воспроизводства жилищного фонда в регионе.
2. Исследовать организационно-экономический механизм воспроизводства жилищного фонда в регионе.
3. Выявить внутренние и внешние причины суженного воспроизводства жилищного фонда региона, а также факторы, способствующие его восстановлению.
4. Разработать метод оценки устойчивости системы ЖКХ региона.
5. Предложить матрицу оценки эффективности прединвестиционной фазы эксплуатации объекта жилого фонда региона.
6. Обосновать методический подход к оценке историко-культурной ценности объектов жилищного фонда региона.
7. Выявить факторы расширенного воспроизводства жилищного фонда в регионе в соответствии с методологией системы сбалансированных показателей.

Объектом исследования является жилищный фонд региональной экономики.

Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения, возникающие в процессе воспроизводства жилищного фонда в регионе в условиях современной российской экономики.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования стали концепции и гипотезы, посвященные принципам регионального управления, существующие методики анализа и прогнозирования аварийности системы ЖКХ, результаты технико-экономического анализа производственно-хозяйственной деятельности и анализа инвестиционной привлекательности коммунальных предприятий, научные труды отечественных и зарубежных ученых, занимающихся решением проблемы воспроизводства и обновления основных фондов регионов и страны в целом.

Постановка и доказательство рабочих гипотез выполнялись на основе методов экономико-математического моделирования, что позволило обеспечить комплексность исследования и выявить основные пути оптимизации качества жилищно-коммунальных услуг и, в частности, ремонтных и аварийных работ.

Информационной базой исследования послужили материалы федеральных и региональных статистических органов, Министерства регионального развития РФ, Ассоциации строителей России, Ассоциации ипотечных компаний, Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан (РТ), Государственного жилищного фонда при Президенте РТ, ОАО «Ипотечное агентство РТ», международных и отечественных общественных организаций, монографии и статьи по всему комплексу проблем, публикации в периодической печати, материалы периодической печати и сети Интернет, а также результаты прикладных исследований по оценке инвестиционной привлекательности систем и объектов коммунального хозяйства региона, проведенные с участием автора.

Нормативно-правовую базу представляют законодательные акты и подзаконные документы по вопросам регулирования территориально-производственными комплексами в Российской Федерации и в ее регионах, федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг., целевая комплексная подпрограмма «Модернизация объектов

коммунальной инфраструктуры РФ», решение Казанской городской Думы от 23.04.08 г. №2-30 «О Концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2008-2011 гг.» и др.

В процессе подготовки работы в качестве информационных источников были использованы монографии, коллективные работы, публикации в периодической печати, материалы научно-практических конференций, информационные ресурсы всемирной сети Интернет и др.

Содержание диссертационного исследования соответствует пункту 5. Региональная экономика: 5.3. Территориальная организация национальной экономики; формирование, функционирование и развитие территориально-производственных комплексов, промышленных узлов и других форм территориально-организованных экономических систем; 5.15. Региональная социально-экономическая политика; анализ особенностей и эффективности экономической политики на различных уровнях территориальной организации (национальном, в крупных экономических районах, субъектах Федерации, муниципальном) Паспорта ВАК России специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством».

Научная новизна диссертационной работы состоит в разработке и научном обосновании теоретико-методических подходов и практических рекомендаций, обеспечивающих расширенное воспроизводство жилищного фонда в регионе в условиях современной российской экономики, что конкретизируется в следующих положениях:

1. Уточнено содержание категории «воспроизводство жилищного фонда в регионе», трактуемого как относительно самостоятельная подсистема интегрированной организационно-производственной системы территориального и межотраслевого воспроизводства, синхронизирующей постоянно возобновляющиеся процессы многопрофильной (строительной, инвестиционной и управленческой) деятельности предприятий смежных отраслей, которая направлена на сохранение, реконструкцию и обновление объектов жилой недвижимости с учетом снижения рисков и обеспечения требуемой доходности на основе использования ресурсного потенциала, а также относительных и абсолютных преимуществ региона в рамках реализации стратегии его развития, что является условием удовлетворения базовых потребностей и повышения качества жизни населения, обеспечивая сочетание противоречивых интересов территориального сообщества, предпринимательских организаций, региональных властных структур и органов местного самоуправления, способствуя эффективному

функционированию элементов региональной экономической системы и их взаимосвязей.

2. Представлен организационно-экономический механизм, определяющий условия взаимодействия участников воспроизводства жилищного фонда в регионе при разработке и реализации инвестиционных проектов, который включает принципы организации и управления инвестициями; методы определения и достижения плановых показателей инвестирования в объекты ЖКХ; меры по организации взаимодействия, соблюдению и согласованию интересов участников инвестиционного процесса; способы стимулирования инвестиционной активности предприятий; экономические и социальные показатели результативности, затратности и эффективности инвестирования.

3. Выявлены внутренние (высокая степень износа основных фондов, неудовлетворительное состояние показателей финансово-хозяйственной деятельности предприятий строительного комплекса, увеличение дебиторской и кредиторской задолженности), внешние (слабое развитие механизмов частно-государственного партнерства, низкий уровень использования сбережений как источника инвестиций в жилищное строительство, недостаточное бюджетное финансирование, падение деловой активности в условиях кризиса) причины суженного воспроизводства жилищного фонда региона, что нашло отражение в профиле среды для организаций отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

4. Разработан метод оценки устойчивости системы воспроизводства жилищного фонда региона, который в качестве интегрального индикатора устойчивости использует комплексный показатель, основанный на учете физического износа и уровня аварийности основных фондов, что способствует усилению контроля аварийности жилого фонда региона, обеспечивает своевременность инвестиционных расходов на его воспроизводство (простое или расширенное), снижает социальную и техногенную напряженность и повышает устойчивость жилищно-коммунального комплекса в целом.

5. Предложена методика оценки эффективности прединвестиционной фазы эксплуатации объекта жилого фонда региона, предполагающая расчет инвестиционной привлекательности проектов коммунального комплекса региона с учетом отрицательных денежных потоков, безрисковой ставки дисконтирования и высокой социальной значимости оказываемых услуг.

6. Обоснован методический подход к оценке историко-культурной ценности объектов жилищного фонда региона в системе его воспроизводства, учитывающий коммерческую и социальную привлекательность объектов и позволяющий объективно планировать размещение и затраты на эксплуатацию основных фондов региона.

7. Предложены показатели расширенного воспроизводства жилищного фонда в регионе, которые в соответствии с методологией системы сбалансированных показателей включают: финансы (самофинансирование предприятий и организаций ЖКХ; экономическая обоснованность дифференцированных тарифов на оказание ЖКУ; постепенность перехода к рыночному тарифообразованию по мере создания социально-экономических предпосылок; концентрация инвестиционных средств; полнота и своевременность расчетов; рациональное использование инвестиционных ресурсов; поддержание платежеспособности предприятий ЖКХ; транспарентность инвестиционных мероприятий в ЖКХ); клиенты (удовлетворение базовых потребностей и повышение качества жизни населения, сохранение объектов исторической значимости при развитии рынка жилья и жилищного строительства); внутренние бизнес-процессы (достижение компромисса между рыночной эффективностью (результативности) и социальной справедливостью на основе сочетания рыночной и социальной жилищной стратегий; смещение инвестиционных приоритетов в сторону интенсивных способов воспроизводства жилищного фонда; приоритетное регулирование инвестиционного процесса на основе программно-целевого подхода; повышение эффективности использования средств целевых программ на основе удешевления жилищного строительства) и обучение и развитие (согласование интересов территориального образования, властных структур и предпринимательского сообщества, вовлеченных в процесс обновления, сохранение социальных приоритетов воспроизводственных процессов).

Теоретическая и практическая значимость работы определяется развитием теоретических и методических положений регионального и стратегического управления. Представленные выводы и предложения могут послужить базой для дальнейших теоретических и прикладных разработок, направленных на привлечение инвестиции в обновление и реконструкцию жилищного фонда региона, а также в обосновании отраслевых и региональных стратегий и целевых комплексных программ экономического развития жилищно-коммунального хозяйства региона.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что использование выводов и предложений автора позволит улучшить состояние основных фондов региона и повысить общий уровень устойчивости регионального ЖКХ, осуществить эффективные преобразования в его деятельности с учетом историко-культурной, коммерческой и социальной привлекательности объектов жилого фонда.

Предложенные в диссертации методики управления устойчивостью системы жилищно-коммунального хозяйства региона могут быть использованы в учебном процессе при чтении курсов «Региональная экономика», «Стратегический менеджмент». Отдельные положения диссертации целесообразно включить в учебные курсы «Экономика городского хозяйства», «Основы менеджмента», а также дисциплин специализации по проблемам государственного регулирования российской экономики.

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационной работы изложены, обсуждены и получили одобрение на международных, региональных, межвузовских научно-практических и научно-методических конференциях в 2009-2010 гг.: международной научно-практической конференции «Экономика и управление: проблемы развития» (Волгоград, 2009); I Всероссийской научно-практической конференции «Экономика и управление жилищной сферой: современные проблемы и перспективы развития» (Москва, 2010) и др. Имеется 8 публикаций по теме диссертации общим объемом 8,85 п.л. (авт. – 5,15 п.л.), в том числе 2 статьи в журнале «Вестник ИНЖЭКОНа», который входит в реестр журналов, рекомендованных ВАК России для опубликования материалов по кандидатским и докторским диссертациям.

Разработанные практические рекомендации внедрены и используются в деятельности «Управляющая компания «Жилище и Комфорт»», ООО «Татжилремпроект» при разработке программ снижения аварийности жилого фонда региона, а также в учебном процессе ГОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», что подтверждено справками о внедрении.

Структура диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, содержащих 8 параграфов, заключения, библиографии, включающей 130 наименований, и приложений.

Во введении обосновывается актуальность темы диссертационной работы, раскрывается степень разработанности проблемы в отечественной и зарубежной экономической литературе, определяются цель и задачи,

предмет и объект исследования, методологическая и теоретическая основы, новизна и научно-практическая значимость диссертационной работы, апробация результатов исследования и его структура.

В первой главе «Теоретико-методические основы исследования механизма воспроизводства жилищного фонда в регионе» проведен анализ жилищных условий населения как важнейших показателей качества жизни, дана характеристика состоянию жилого фонда региона и основные направления его преобразования, представлены принципы и основные элементы организационно-экономического механизма воспроизводства жилой недвижимости.

Во второй главе «Трансформация закономерностей воспроизводства жилищного фонда как фактор развития жилищно-коммунального комплекса в регионе» представлена модель устойчивого состояния системы жилого фонда в прединвестиционной фазе, сформулированы основные направления комплексного преобразования жилого фонда (на примере кварталов 50-60-х гг. XX в. застройки), дана оценка культурно-исторической значимости основных фондов региона, подпадающих под программу комплексного преобразования.

В третьей главе «Совершенствование системы регулирования процессами воспроизводства жилищного фонда в регионе» проанализированы факторы, определяющие эффективность мер регулирующего воздействия на состояние жилищного фонда в российских регионах; сформулированы основные направления повышения экономической привлекательности и эффекта от реализации проектов комплексного преобразования жилого фонда.

В заключении сформулированы основные выводы и результаты диссертационной работы.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Уточнено содержание категории «воспроизводство жилищного фонда в регионе».

Воспроизводство жилищного фонда – это процесс сохранения, непрерывного поддержания, обновления и совершенствования жилищного фонда, а также улучшения его технико-эксплуатационных характеристик и потребительских свойств. Воспроизводственная система выступает в качестве подсистемы интегрированной организационно-производственной системы территориального и межотраслевого производства, обладающая атрибутивными признаками последней (целевые ориентиры и

принципы функционирования, содержание институциональной среды, механизмы взаимодействия между элементами), но не характеризующаяся обособленностью, присущей для самостоятельных региональных и отраслевых систем. В то же время выделение воспроизводственной системы жилищного фонда в качестве подсистемы обусловлено особенностями объекта, в качестве которого выступают жилищный фонд, трактуемый как локальное смешанное общественное благо большой социальной значимости; субъекта, в качестве которых выступают население региона, региональные органы власти и органы местного самоуправления, некоммерческие и коммерческие организации различной отраслевой принадлежности; спецификой воспроизводственного цикла.

Нецелесообразность перевозки исходных материалов и конструкций на большие расстояния ограничивает сетевые отношения локальными территориями, что обуславливает территориальную закреплённость результатов воспроизводства жилищного фонда и предопределяет его территориально-локализованный характер, а также необходимость разработки комплекса мер регионального воздействия на механизм функционирования и направления развития. В качестве географических «полусов» системы целесообразно принимать узлы сосредоточенного строительства, которые, как правило, совпадают с регионообразующими центрами – муниципальными образованиями.

Воспроизводство жилищного фонда выполняет в региональной экономической системе ряд функций: трансформацию частных и государственных сбережений в инвестиции; вовлечение в производство природных ресурсов; развитие градостроительства; преобразование окружающей среды; создание материально-вещной среды жизнедеятельности территориальных общностей и общества в целом. Состояние жилищного фонда определяет динамику основных индикаторов качества жизни населения и, одновременно, инвестиции в его развитие являются источником мультипликативного эффекта, выражающегося в динамике основных мезо- и макроэкономических показателей (эффект мультипликатора-акселератора). Воспроизводственный цикл жилищного фонда не совпадает с экономическим циклом, что находит отражение в более высокой амплитуде его показателей, а также в запаздывающем характере циклических явлений.

На 1.01.2009 г. жилищный фонд Республики Татарстан насчитывал 82,4 млн.кв.м., увеличившись за 2008 г. на 2,6%. На 1.01.2009 г. в среднем

на одного жителя приходилось 21,9 кв.м. против 21,3 кв.м. в 2008 г. (в Российской Федерации данный показатель составлял 22 кв.м., в Приволжском федеральном округе – 21,8 кв.м.) (таблица 1).

Таблица 1

Динамика показателей жилищного фонда РТ, 1995-2009 гг.

Показатели	Годы			
	1995	2000	2007	2009
Жилищный фонд, млн.кв.м. общей площади жилых помещений	63,4	70,4	80,3	82,4
в городской местности	44,9	50,5	58,3	59,9
в сельской местности	18,5	19,9	22,0	22,5

Управление эксплуатацией жилищного фонда осуществляется с учетом сложившейся трехуровневой системы управления самой отраслью, включающей федеральный центр в виде Министерства регионального развития РФ, органы местного самоуправления и многочисленные низовые звенья управления эксплуатацией жилищного фонда. Согласно проведенным исследованиям, наиболее эффективной формой собственности на жилье выступают частные арендные дома, частные односемейные дома и condominiumы, наименее эффективной - муниципальное жилье, а также муниципальные дома с приватизированными квартирами, которые доминирует в российских регионах.

Проявлением диспропорций в воспроизводственной конфигурации жилищного фонда выступает высокая степень его износа. Это относится, прежде всего, к жилищному фонду первых массовых серий, возведенных в период с 1957 по 1970 гг., на долю которых в городах РТ приходится около 20% жилых зданий (таблица 2).

Таблица 2

Распределение жилищного фонда РТ по годам постройки

Годы постройки	Площадь квартир, тыс.кв.м.			Число жилых зданий, единиц		
	Всего	город	село	Всего	город	село
Всего по РТ	82381,7	59907,2	22474,5	497383	155216	342167
до 1920 г.	397,9	280,1	117,8	5233	2643	2590
1921-1945 гг.	1656,0	1044,6	611,4	19596	5076	14520
1946-1970 гг.	21148,8	13881,0	7267,8	201052	63493	137559
1971-1995 гг.	35240,4	26155,0	9085,4	170292	42987	127305
после 1995 г.	23938,6	18546,5	5392,1	101210	41017	60193

Высокая степень износа жилищного фонда (таблица 3) предполагает необходимость проведения своевременных восстановительных мероприятий (капитальный ремонт, модернизация и реконструкция),

реализация которых сдерживается наличием значительного числа рискообразующих факторов.

Таблица 3

	Уровень износа жилищного фонда РТ, %					
	В % от общей площади			В % от числа жилых зданий		
	Всего	город	село	Всего	город	село
Всего по РТ	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
от 0% до 30%	70,93	76,70	55,55	51,60	56,99	49,15
от 31% до 65%	27,97	22,50	42,55	45,69	40,64	47,98
от 66% до 70%	0,72	0,46	1,40	2,10	1,71	2,28
свыше 70%	0,36	0,32	0,46	0,58	0,59	0,57
аварийные	0,02	0,02	0,04	0,03	0,07	0,01

Исследование позволило выявить следующие группы рисков в системе воспроизводства жилищного фонда: технологические риски, связанные с высоким уровнем изношенности (моральной и физической) объектов инженерно-энергетической коммуникаций; информационные риски, которые выражаются в неполноте и неточности информации о динамике изменения технико-экономических показателей, параметрах техники и технологий, объемах и качестве оказанных услуг; институциональные риски, которые связаны с неустойчивостью нормативно-правовой основы инвестиционной деятельности; экологические риски, которые проявляются в неэффективности мер энерго- и ресурсосбережения; финансовые риски, которые проявляются в ограниченности средств бюджетов различных уровней и инвесторов, в отсутствии действенных механизмов трансформации сбережений домохозяйств в инвестиции, в отсутствии единых подходов к системе тарифообразования.

2. Представлен организационно-экономический механизм, определяющий условия взаимодействия участников воспроизводства жилищного фонда в регионе при разработке и реализации инвестиционных проектов.

Организационно-экономический механизм воспроизводства жилищного фонда включает: принципы организации и управления инвестициями в ЖКХ; методы определения и достижения плановых показателей результативности и эффективности инвестирования в объекты ЖКХ; меры по организации взаимодействия, соблюдению и согласованию интересов участников воспроизводственного процесса; способы стимулирования инвестиционной активности предприятий; экономические и социальные показатели результативности и эффективности инвестирования. В работе выделены следующие направления

инвестирования. В работе выделены следующие направления осуществления воспроизводства жилищного фонда: интенсивный процесс организации и управления инвестициями предприятий ЖКХ (технология приобретается посредством закупок лицензий, которые стоят дешевле, чем свои разработки); адаптивный процесс организации и управления инвестициями предприятий ЖКХ (исследования и разработки ведутся без претензий на занятие ведущих на рынке позиций, цель которых заключается в повышении инновационного, технического и технологического уровней производства жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)); зависимый процесс организации и управления инвестициями предприятий ЖКХ (осуществляется преимущественно на малых предприятиях ЖКХ); экстенсивный процесс организации и управления инвестициями предприятий ЖКХ (его сущность заключается в том, чтобы быть лидером на рынке ЖКУ). Целевыми ориентирами воспроизводства жилищного фонда выступают создание благоприятных условий для совершенствования качества ЖКУ, повышение уровня конкурентных преимуществ предприятий отрасли и обеспечения устойчивых темпов ее экономического развития. Схема взаимодействия основных участников воспроизводственного процесса представлена на рис. 1.

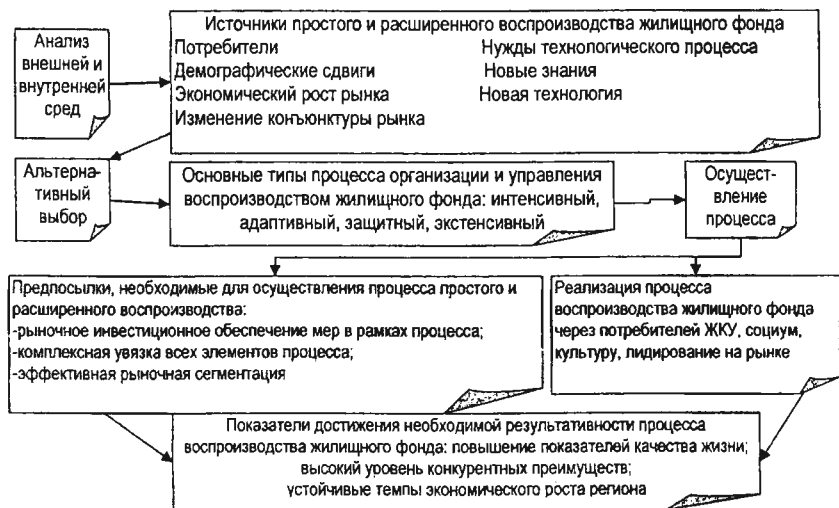


Рис. 1. Схема взаимодействия основных участников процесса воспроизводства жилищного фонда

В ходе исследования выявлены финансовые инструменты, обеспечивающие привлечение и эффективное использование инвестиций

как источника простого и расширенного воспроизводства жилищного фонда: инструменты рынка федеральных, субфедеральных и муниципальных ценных бумаг; долгосрочное жилищное кредитование (ипотека); ссудо-сберегательная система и целевые накопительные счета граждан.

3. Выявлены внутренние, внешние причины суженного воспроизводства жилищного фонда региона, что нашло отражение в профиле среды для организаций отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

Метод построения профиля позволяет выделить наиболее значимые факторы внешнего окружения, непосредственного окружения и внутренней среды с присвоением для них количественных значений, а также направленности влияния. В таблице 4 представлены наиболее значимые факторы внешней и внутренней среды предприятий жилищно-коммунального комплекса, которые ранжированы в соответствии со степенью важности по следующей шкале: 10 - большая, 5 - умеренная, 1 - слабая (столбец А). Направленность влияния по шкале определяется как: +1 - позитивная, -1 - негативная (столбец В). Итоговая величина влияния факторов определяется как произведение степени важности и направленности влияния каждого фактора (столбец С). В итоге суммируются значения всех положительных величин, которые будут характеризовать возможности и потенциал организаций ЖКХ, аналогичным образом суммируются отрицательные величины, характеризующие слабости и угрозы для организаций. Составленный профиль среды функционирования предприятий ЖКХ РТ отражает совокупное влияние положительных и отрицательных факторов на деятельность предприятий: отрицательное воздействие постоянного роста тарифов на энергоресурсы, стоимости конструкций, изделий и материалов; несовершенство законодательной и нормативно-технической базы; отсутствие конкуренции при оказании жилищно-коммунальных услуг для потребителей и их низкое качество; высокая задолженность бюджета перед предприятиями ЖКХ, что приводит к высокому проценту (более 60%) убыточных предприятий в отрасли; низкий уровень инвестиций, что обуславливает высокий износ основных фондов отрасли; низкая заработная плата работников отрасли и отток высококвалифицированных специалистов в другие сферы, нехватка работников рабочих профессий.

Таблица 4

Профиль среды для организаций жилищно-коммунального комплекса РТ

Возможности и Угрозы	А	В	С
Внешние			
1) Снижение темпов инфляции	1	+	+1
2) Постоянный рост тарифов на энергоресурсы	10	-	-10
3) Рост стоимости конструкций, изделий, материалов	7	-	-7
4) Несовершенство законодательной и нормативно-технической базы	8	-	-8
5) Отсутствие конкуренции при оказании жилищно-коммунальных услуг для потребителей	6	-	-6
6) Неполная оплата населением услуг предприятий ЖКХ	7	-	-7
7) Низкий уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг, по отношению к установленным федеральным стандартам (дотационность)	4	-	-4
8) Высокая задолженность бюджета перед предприятиями ЖКХ	9	-	-9
9) Адресная социальная защита населения при оплате ЖКУ	9	+	+9
10) Постепенное сближение региональных и федеральных стандартов оплаты ЖКУ	4	+	+4
Внутренние			
11) Высокий процент (более 60%) убыточных предприятий в отрасли	9	-	-9
12) Низкое качество предоставляемых услуг с одновременным ростом затрат	10	-	-10
13) Большой износ основных фондов отрасли, и, прежде всего, инженерных коммуникаций	10	-	-10
14) Низкая заработная плата работников отрасли и отток высококвалифицированных специалистов в другие сферы, нехватка работников рабочих профессий	8	-	-8
15) Низкий уровень инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль	9	-	-9
16) Внедрение энергосберегающих технологий и приборов	3	+	+3
17) Появление новых форм управления (ТСЖ, ТЖД)	4	+	+4
18) Низкий запас финансовой прочности	7	-	-7

Интегральная оценка отрицательного воздействия, которая генерирует угрозы для функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйств, равна -104. Интегральный показатель положительных факторов, среди которых снижение уровня инфляции, внедрение энергосберегающих технологий, постепенное сближение региональных и федеральных стандартов оплаты жилищно-коммунальных услуг, внедрение адресной социальной защиты населения при оплате ЖКУ и появление новых форм управления жильем фондом, равен +21. Таким образом, в настоящее время внешнюю среду нельзя назвать благоприятной для деятельности предприятий ЖКХ. Следовательно, при составлении

стратегических планов развития отрасли необходимо учитывать выявленные особенности, а затем формировать и детализировать стратегию развития предприятий ЖКХ.

4. Разработан метод оценки устойчивости системы ЖКХ региона.

Систему жилого фонда территориального образования можно охарактеризовать двумя основными параметрами (координатами) (рис. 2):

1. Средний физический износ объектов системы жилого фонда (K_{cp}), который определяется по формуле (1):

$$K_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^N K_i}{N}, \quad (1)$$

K_i – физический износ i -го дома района;

2. Отношение количества домов, находящихся в зоне, к общему числу зданий (2):

$$p = \frac{n}{N} \cdot 100 \%$$

где $n = n_a + n_k$,

n_a – число аварийных домов в районе;

n_k – число домов, запланированных на капитальный ремонт. (2)

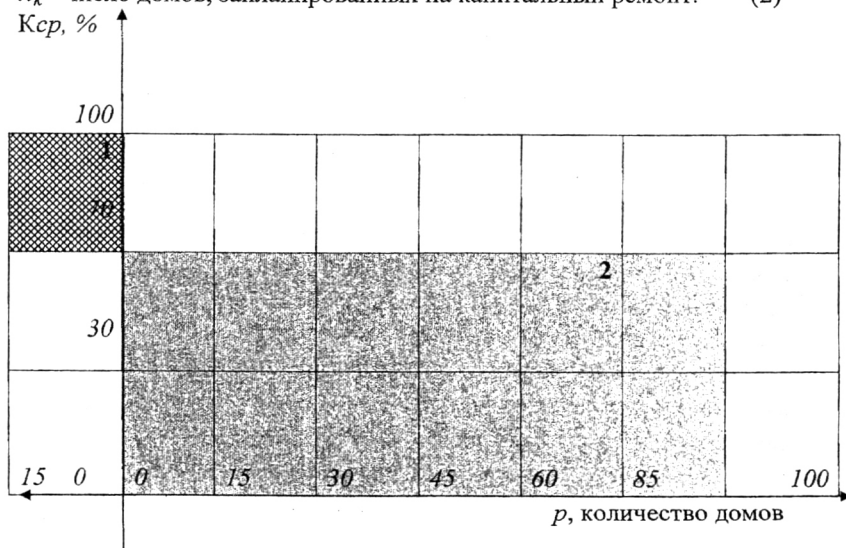


Рис. 2. Матрица состояний жилого фонда (устойчивое состояние)

Устойчивость системы жилого фонда трактуется как длительное сохранение качественных параметров жилого фонда при проведении планового текущего и капитального ремонта, а также плановых работ по его реконструкции. Чем больше объектов жилого фонда имеет физический износ 70% и выше, тем менее устойчивой является система жилого фонда вследствие обветшания и как следствие высокой аварийности ее объектов. Под устойчивостью воспроизводственной конфигурации жилищного фонда рассматривается такое состояние, когда в результате проведения ремонтных восстановительных и аварийных работ в зону высокого физического износа попадает не более 15% всех объектов жилого фонда при росте инвестиционной привлекательности показателей. Это состояние будет соответствовать следующим значениям показателей матрицы (рис. 2, область 1):

$$\begin{cases} 0 \leq p \leq 15 \% \\ 70 \leq K_{\varphi} \leq 100 \% \end{cases}, \quad (3)$$

Если половина домов жилого фонда имеет физический износ более 70%, то средний показатель физического износа системы (рис. 2, область 2):

$$\begin{cases} 0 \leq p \leq 85 \% \\ 0 \leq K_{\varphi} \leq 70 \% \end{cases}, \quad (4)$$

Таким образом, зона 2 – зона критического состояния системы. Если жилой фонд по показателям попадает в область 2, то резко снижается его инвестиционная привлекательность.

5. Предложена методика оценки эффективности прединвестиционной фазы эксплуатации объекта жилого фонда региона, предполагающая расчет инвестиционной привлекательности проектов коммунального комплекса региона с учетом отрицательных денежных потоков, безрисковой ставки дисконтирования и высокой социальной значимости оказываемых услуг.

Доходная часть инвестиционных проектов в сфере ЖКХ зависит от следующих факторов: существующих тарифов на ЖКУ, а также роста тарифов на эти услуги, устанавливаемые соответствующими ведомствами; собираемости оплаты за жилищно-коммунальные услуги; количества услуг, продаваемых предприятиями сферы ЖКХ. Величина положительных денежных потоков находится в прямой зависимости от количества продаваемых услуг и ограничивается только техническими возможностями оказания этих услуг. Эти факторы должны быть отражены

в прогнозах расчета положительных денежных потоков проектов в момент времени t с учетом вероятности и экономического риска ($CF_{\text{икорр.}}$):

$$CF_{\text{икорр.}} = \text{количество услуг} * \text{тариф за услугу} * \text{ожидаемый рост тарифа на услугу в год} * \text{собираемость оплаты за услугу} * \text{вероятность возникновения подобной ситуации} \quad (5)$$

Расходная часть инвестиционных проектов в сфере ЖКХ зависит от следующих факторов: первоначальные затраты в проект; существующие и прогнозируемые тарифы на ресурсы, используемые предприятиями ЖКХ, устанавливаемые соответствующими региональными ведомствами; высокая социальная значимость оказываемых услуг. Скорректированная величина отрицательного денежного потока с учетом вероятности его возникновения в период времени t по проекту ($I_{\text{икорр.}}$):

$$I_{\text{икорр.}} = \text{количество ресурса} * \text{существующий тариф за ресурс} * \text{ожидаемый рост тарифа на ресурс в год} * \text{вероятность возникновения подобной ситуации} \quad (6)$$

Величина дополнительных отрицательных потоков определяется исходя из вероятности возникновения подобных ситуаций. Все выше изложенное можно представить в виде формулы:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_{\text{икорр.}}}{(1+d)^i} - \sum_{i=0}^n \frac{(I_{\text{икорр.}} + y_i \cdot P_i)}{(1+d)^i}, \quad (7)$$

где $y_i P_i$ – величина дополнительного отрицательного потока в период времени t с учетом вероятности его возникновения;

d – ставка дисконтирования проекта.

Положительными моментами скорректированной формулы являются: отдельный учет положительных и отрицательных денежных потоков, с учетом вероятностей их возникновения и связанных с ними рисками; в отдельную составляющую выделяются дополнительные отрицательные денежные потоки со своей вероятностью возникновения. Источником экономического риска по отношению к отрицательным денежным потокам является вероятное увеличение (по абсолютной величине) стоимости будущих отрицательных денежных потоков. Таким образом, учитывая тот факт, что вероятность – это величина, находящаяся в интервале от 0 до 1, можно сделать вывод, что расчет стоимости будущих отрицательных денежных потоков с учетом вероятности их возникновения всегда приводит к уменьшению (по абсолютной величине) стоимости ожидаемых отрицательных денежных потоков, а, следовательно, не отражает экономические риски, поскольку риск в

данном случае состоит не в уменьшении, а в увеличении (по абсолютной величине) стоимости ожидаемых отрицательных денежных потоков.

Для оценки экономического риска, связанного с вероятным увеличением (по абсолютной величине) стоимости отрицательных денежных потоков, предприятиям ЖКХ целесообразно сделать прогноз величины y , вследствие каких-либо событий и факторов, отрицательно влияющих на реализацию инвестиционного проекта. При этом субъект экономических отношений прогнозирует, что вероятность возникновения дополнительных отрицательных потоков, отражающих риск, составляет p . Стоимость дополнительных отрицательных денежных потоков, отражающих риск, рассчитанная с учетом вероятности их возникновения, будет отражать величину экономического риска, связанного с вероятным увеличением (по абсолютной величине) отрицательных потоков.

Предложенная методика апробирована при расчете вложений инвестиций в реконструкцию котельных в Алексеевском районе РТ. Наибольшее влияние скорректированные данные оказали на значение чистой текущей стоимости проекта (NPV): снижение результата составило 53%.

6. Обоснован методический подход к оценке историко-культурной ценности объектов жилищного фонда региона в системе его воспроизводства.

Комплексное преобразование жилого фонда со сроком эксплуатации более 60-ти лет требует предварительного анализа на культурно-историческую значимость с целью сохранения исторического наследия региона. Показатели культурно-исторического значения объектов жилого фонда представлены в таблице 5.

Таблица 5

Показатели культурно-исторического значения объектов жилого фонда

№	Показатели культурно-исторического значения	Балл	№	Показатели инвестиционной значимости	Балл
1	Сохранен быт определенной эпохи	0-5	1	Существенные затраты на восстановление и отсутствие прибыли	0-5
2	Краткосрочное пребывание известных людей	5-10	2	Несущественные затраты и отсутствие прибыли	5-10
3	Здания, в которых проживали знаменитые деятели культуры, науки и др. областей	10-15	3	Большие затраты, но присутствует прибыль	10-15
4	Здание является шедевром архитектуры определенной эпохи	15-20	4	Несущественные затраты и высокий уровень окупаемости проекта	15-20

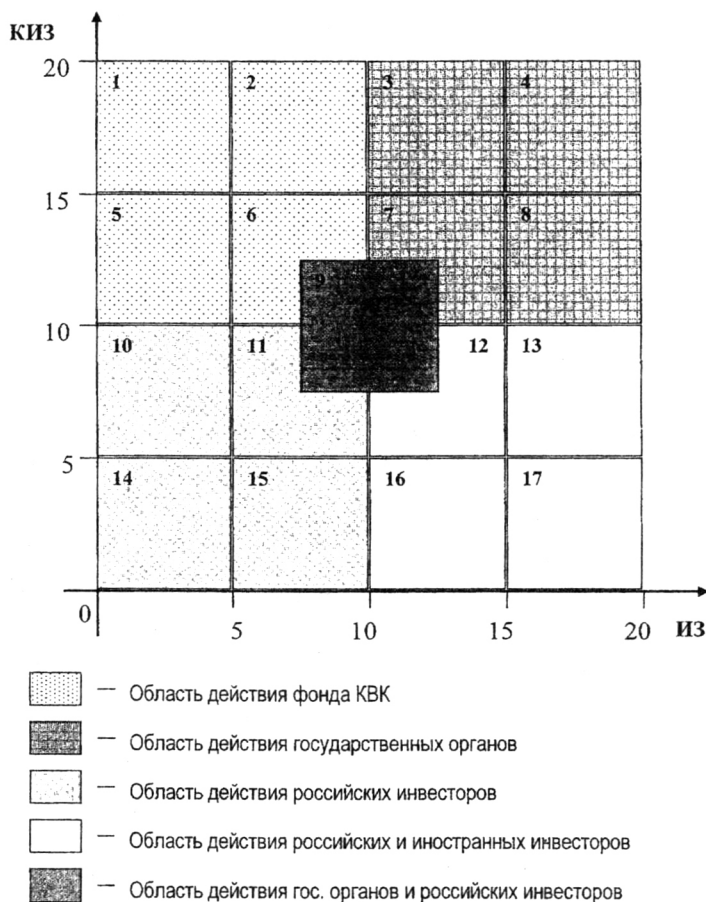


Рис. 3. Матрица оценки прединвестиционной фазы эксплуатации объекта жилого фонда

На рис. 3 по вертикали располагаются баллы культурно-исторического значения (КИЗ) рассматриваемого объекта жилого фонда, по горизонтали – баллы инвестиционного значения (ИЗ). Области, выделенные в матрице, имеют следующие характеристики:

Области 1, 2, 5, 6 означают, что восстановление происходит при поддержке фонда культурного возрождения (бюджетное финансирование). Области 3, 4, 7, 8 означают, что объекты жилого фонда предоставляются

только в ведение государственных органов (государственный орган, ответственный за текущий и капитальный ремонт жилого фонда; государственный орган по развитию и реконструкции жилого фонда; государственный орган, передающий российским и зарубежным инвесторам здания под проекты), поскольку не могут стать источником прибыли без существенных изменений, которые приведут к утрате культурно-исторической значимости (частно-государственное партнерство в форме концессии, кооперации). Области 10, 11, 14, 15 означают, что данные здания могут передаваться в ведение российских инвесторов (частное финансирование). Области 12, 13, 16 и 17 показывают, что данные проекты передаются российским, так и иностранным инвесторам, поскольку более высокая ожидаемая прибыльность может стать гарантом привлечения иностранного капитала (частное финансирование с участием иностранного капитала). Область 9 свидетельствует о возможности конкурсного порядка передачи либо государственным органам, либо российским инвесторам (конкурсный порядок определения источника финансирования).

7. Предложены показатели расширенного воспроизводства жилищного фонда в регионе.

В соответствии с методологией системы сбалансированных показателей (Balanced Score Card) в работе предложена комплексная сбалансированная система показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда в регионе, которая включает показатели оценки деятельности участников воспроизводственного процесса. Это дает возможность оценить эффективность реализации региональной стратегии развития ЖКХ, выявить основные направления повышения конкурентоспособности отдельных предприятий и ресурсного потенциала исследуемой сферы в целом. В состав показателей входят:

1. Финансы: самофинансирование предприятий и организаций ЖКХ; экономическая обоснованность дифференцированных тарифов на оказание ЖКУ; постепенность перехода к рыночному тарифообразованию по мере создания социально-экономических предпосылок; концентрация инвестиционных средств; полнота и своевременность расчетов; рациональное использование инвестиционных ресурсов; поддержание платежеспособности предприятий ЖКХ; транспарентность инвестиционных мероприятий в ЖКХ. В работе представлены модели рационального использования инвестиций и построения инвестиционной инфраструктуры в отрасли. В рамках предпринимательской модели возврат

инвестиций достигается за счет доходов от эксплуатации построенного объекта. В арендной модели создание объектов осуществляется частным капиталом. Государство арендует финансируемые частным образом объекты и ежегодно вносит жестко установленную арендную плату. При концессионной модели право пользования созданных и финансируемых частным капиталом объектов ЖКХ по истечении срока концессии безвозмездно передается государству. Модель кооперации в форме государственно-частного партнерства позволяет объединять инвестиции государства и частных предприятий ЖКХ. В российских условиях получила развитие модифицированная арендная модель: частный бизнес (российские коммунальные системы) арендует объекты ЖКХ, созданные при государственном (муниципальном) финансировании.

2. Клиенты: удовлетворение базовых потребностей и повышение качества жизни населения, сохранение объектов исторической значимости при развитии рынка жилья и жилищного строительства.

3. Внутренние бизнес-процессы: достижение компромисса между рыночной эффективностью (результативностью) и социальной справедливостью на основе сочетания рыночной и социальной жилищной стратегий; смещение инвестиционных приоритетов в сторону интенсивных способов воспроизводства жилищного фонда; приоритетное регулирование инвестиционного процесса на основе программно-целевого подхода; повышение эффективности использования средств целевых программ на основе удешевления жилищного строительства.

4. Обучение и развитие: согласование интересов территориального образования, властных структур и предпринимательского сообщества, вовлеченных в процесс обновления, сохранение социальных приоритетов воспроизводственных процессов.

Реализация предложенных мероприятий обеспечит реформирование системы воспроизводства регионального жилищного фонда в условиях острой его нехватки и высокого уровня износа, что является необходимым условием повышения качества жизни населения и устойчивого регионального развития.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА

Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ:

1. Матвеев, И.Ю. Технология антикризисного управления для промышленного предприятия / И.Ю.Матвеев, Э.Р.Мухаррамова // Вестник ИНЖЭКОНа. 2009. №6. 0,8 п.л. (авт. - 0,4 п.л.).
2. Матвеев, И.Ю. Модель устойчивого состояния системы жилого фонда региона / И.Ю.Матвеев / Вестник ИНЖЭКОНа. 2010. №2. 0,4 п.л.

Публикации в журналах, сборниках научных трудов, материалах конференций

3. Матвеев, И.Ю. Основные проблемы комплексного преобразования регионального жилого фонда старой застройки / И.Ю.Матвеев, В.А.Казаков // Монография. Казань: КГАСУ, 2008. 3,0 п.л. (авт. 2,0 п.л.)
4. Матвеев, И.Ю. Экологическое обоснование финансово-хозяйственной деятельности предприятия / И.Ю.Матвеев, В.А.Казаков, Е.А.Добросердова // Монография. Казань: КГАСУ, 2009. 3,2 п.л. (авт. 1,0 п.л.)
5. Матвеев, И.Ю. Жилищное строительство: зарубежный опыт реновации / И.Ю.Матвеев, А.И.Романова // Управление инвестициями. 2009. №4. 0,4 п.л. (авт.- 0,3 п.л.).
6. Матвеев, И.Ю. Опыт европейских стран в ликвидации ветхого жилья / И.Ю.Матвеев // Сборник трудов аспирантов и сотрудников КГАСУ. Казань: КГАСУ, 2009. 0,5 п.л.
7. Матвеев, И.Ю. Резерв повышения экономической эффективности градостроительного развития / И.Ю.Матвеев // В кн.: Экономика и управление: проблемы развития. Материалы международной научно-практической конференции. Ч. II. Волгоград: Волгоградское научное издательство, 2009. 0,3 п.л.
8. Матвеев, И.Ю. Основные пути обновления жилищного фонда региона 50-60-х годов постройки (на примере Республики Татарстан) / И.Ю.Матвеев // Сборник научных трудов первой Всероссийской научно-практической конференции «Экономика и управление жилищной сферой: современные проблемы и перспективы развития». М.: ООО НИЦ «Стратегия», 2010. 0,25 п.л.

Подписано к печати 26.03.10

Формат 60×84/16

Объем 1,6 п.л. Заказ № 159

Тираж 120 экз.

10 =